

Rapport de minorité de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 12/2026 – Secteur « Campagne Rossier » - Projet d'intention des propriétaires et projet d'affection « En Villars Dessous » élaboré suite à l'acceptation du préavis municipal N°21/2023

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le 14 septembre 2026 de 19h30 à 21h50 en Salle 2 de la Maison de Commune. Elle est composée des membres suivants :

Yves Rossier (PLR), président

Maria Luceron (PLR)

Jean-Yves Schmidhauser (PSDG)

Pierre Fontana (LV)

Florian Di Sabato (LV)

Jérôme Bonvin (LCIVL)

La Municipalité est représentée par Monsieur Alessio Grutta, Municipal en charge du Service « Patrimoine et Énergies » et par Monsieur Maximilien Walter, Chef de service au Service « Urbanisme et Espaces publics ».

1. Préambule

Les soussignés se félicitent que la Municipalité ait invité M. Antoine Guisan, représentant des familles propriétaires de la « Campagne Rossier », ainsi que M. Guillaume Käser, représentant de la Codha (Coopérative de l'habitat associatif), pour présenter leur projet d'intention et répondre aux questions des commissaires.

Les points clés du projet d'intention sont les suivants :

- Création, par la Codha, de 45 à 50 logements écologiques et sans but lucratif, dont jusqu'à 60 % réservés aux Boélandes et aux Boélands,
- Réduction de 63% de la zone constructible (par rapport à la variante proposée précédemment), accolée au quartier de villas adjacent pour réduire le mitage du territoire,
- Mise en valeur d'une zone de 120'000 m² pour la promotion de la biodiversité,
- Mise à disposition de plus de 2'000 m² de nouvelles promenades publiques et de 6'000 m² de terrains agricoles pour les collectivités locales,
- Projet à développer en concertation avec les acteurs locaux et la Commune.

La Codha et les familles propriétaires proposent ce nouveau projet de logements, plus modeste et intégrant les critiques précédentes. Cette nouvelle mouture offre plusieurs plus-values pour les Boélandes et les Boélands, incluant notamment de nouvelles promenades publiques ainsi qu'un maintien et une revitalisation paysagère du domaine et de sa biodiversité.

Le projet permet en effet de financer le maintien et la valorisation de la surface restante non construite (soit plus de 120'000 m²) en zone de promotion de la biodiversité, de grande qualité paysagère, et d'une agriculture (vigne, prairie, pâturage, maraîchage, etc.) s'inscrivant dans le respect de la récente Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LprPnp). La renaturation du ruisseau du Gregnolet y est également intégrée.

A l'échelle régionale, les propriétaires et la Codha s'engagent par ailleurs à favoriser la meilleure perméabilité possible avec les autres zones vertes du voisinage (« ceinture verte »).

Les propriétaires estiment que ces aménagements ne seraient pas possibles en cas de déclassement complet des parcelles, car le coût de la valorisation et de l'entretien serait considérable.

La Municipalité confirme que l'ensemble des coûts liés au développement d'un plan d'affectation basé sur ce projet d'intention seront à la charge des propriétaires, y compris les prestations de l'administration communale.

2. Développement des arguments de la minorité

2.1. Projet d'intention des Propriétaires et de la Codha

Le nouveau projet d'intention « Campagne Rossier », revu et corrigé, propose une intégration plus modeste et plus adéquate du bâti dans le paysage ainsi que plusieurs plus-values pour la Commune et ses habitants, dont des promenades publiques de haute qualité paysagère et divers usages possibles des parcelles par des collectivités.

La zone totale constructible serait de 10'700m² (ne couvrant plus que 37% de l'actuelle zone à bâtir et 8% de l'ensemble du domaine) dans la continuité des zones déjà bâties. Le projet reconvertit ainsi les 2/3 de l'actuelle surface constructible en zone de verdure. La surface de plancher des 45 à 50 logements s'élèverait à 5300m².

Le projet promeut également une bonne intégration entre architecture et urbanisme durables, d'une part, et protection du climat, de l'environnement, du paysage, des milieux naturels et de la biodiversité d'autre part.

Enfin, il répond aux besoins concrets des habitants en proposant des logements abordables et durables ainsi que de nouveaux espaces de rencontre, d'éducation et de loisirs. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs cantonaux et fédéraux en matière de biodiversité, de climat et de densification qualitative des zones urbanisées, en apportant une réponse concrète à ces enjeux.

Les propriétaires ont pris grand soin de la Campagne Rossier depuis son achat par leur famille en 1911. Ils ont entretenu et préservé cette superbe campagne jusqu'à aujourd'hui à leurs propres frais et les Boélandes et Boélands ont pu en profiter gracieusement à divers titres.

Aujourd'hui, les propriétaires sont les moteurs d'un changement positif pour ce secteur. Ils présentent un projet innovant et ambitieux d'un point de vue environnemental et paysager avec de nombreux agréments pour la collectivité. Il faut toutefois bien comprendre que ces développements ont un coût qui sera financé par la réalisation des logements proposés.

2.2. Plan d'affectation « En Villars Dessous »

En ce qui concerne le plan d'affection « En Villars Dessous », il vise essentiellement à préserver le statu quo actuel d'un point de vue immobilier, paysager et agricole, et ne porte aucune vision d'avenir pour le site. De plus, à son article 17, il impose aux propriétaires toute une série de mesures contraignantes (al. 1, 4, 5 et 6) qui entraîneront des coûts additionnels pour ces derniers.

Comme la Municipalité l'a reconnu lors de la séance de commission, le projet d'inconstructibilité permettrait théoriquement de développer une vision paysagère, agricole et environnementale proche de celle des propriétaires. Toutefois, il reste très incertain de savoir qui prendrait en charge cette vision et financerait sa mise en œuvre sur un terrain privé.

En cas d'acceptation du plan d'inconstructibilité, il faut s'attendre à des actions en justice de la part des propriétaires (sur le fond et sur les questions d'indemnisation pour expropriation matérielle). Les deux

avis de droit demandés par la Municipalité n'excluent pas complètement une indemnisation des propriétaires, qui serait dans tous les cas versée par le Canton. Le second avis qualifie les chances de succès d'une indemnisation de « relatives ». Quoi qu'il en soit, ces actions auront un coût pour les contribuables et mobiliseront des ressources de l'administration communale qui ne travailleront pas sur d'autres sujets plus utiles.

Il faut aussi rappeler que le droit à la propriété et d'en faire usage dans le respect des règles en vigueur est garanti en Suisse par la constitution. L'intervention de l'Etat pour réduire les droits des propriétaires est bien sûr prévue par la loi, mais seulement dans les cas justifiés par l'intérêt de la collectivité.

Dans le cas présent, cet intérêt supérieur de la collectivité, qui conduirait à rendre ce secteur inconstructible n'est absolument pas démontré, particulièrement dans l'optique des plus-values apportées par le projet des propriétaires, en contrepartie d'une augmentation du bâti somme toute modeste.

Pour terminer et d'un point de vue purement formel, la Municipalité a présenté un plan d'inconstructibilité et a donc répondu aux conclusions du préavis N° 21/2023. Ce plan a passé les examens préliminaire et préalable cantonaux et est donc prêt à la mise à l'enquête publique.

Toutefois, ayant constaté un changement significatif et positif du projet d'intention des propriétaires, la Municipalité a décidé de le soumettre au Conseil, afin que celui-ci ne se prononce pas de manière abstraite pour ou contre l'inconstructibilité, mais puisse faire un choix informé et délibéré entre, d'une part, un projet de développement raisonnable, respectueux de l'environnement et tourné vers l'avenir et, d'autre part, un plan d'inconstructibilité qui va geler ce secteur pour nombreuses années.

3. Conclusions

Pour les soussignés, le projet d'intention des propriétaires, nettement revu à la baisse en termes de bâti, est une bonne alternative au projet d'inconstructibilité. Il est respectueux de l'environnement et contribue à répondre aux défis de la pénurie de logements dans notre région. Il offre également de nombreux bénéfices pour les Boélandes et les Boélands.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, les auteurs du rapport de minorité vous recommandent Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, d'accepter le préavis N°12/2026 et de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 12/2026,
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour, décide :

décide :

1. de charger la Municipalité d'élaborer un projet de plan d'affectation sur la base du projet d'intention des propriétaires ;
2. de prendre note que le plan d'affectation lui sera à nouveau soumis pour approbation à l'issue de l'enquête publique, conformément à la procédure définie par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Les auteurs du rapport de minorité :

Yves Rossier

Maria Luceron

La Tour-de-Peilz, le 30 septembre 2026